Tweede Kamer der Staten-Generaal 2

Vergaderjaar 2015–2016

34 156

Voorstel van wet van het lid Schouten tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de Huisvestingswet 2014 en de Woningwet (aanvulling van de opzeggingsgrond dringend eigen gebruik voor de tijdelijke huisvesting van jongeren)

Nr. 7

NOTA NAAR AANLEIDING VAN HET VERSLAG

Ontvangen 8 oktober 2015

Inhoudsopgave

1. Inleiding

De initiatiefnemer dankt de leden van de VVD-, PvdA-, SP-, CDA-, D66-, ChristenUnie- en SGP-fractie voor hun inbreng op het voorstel van wet tot wijziging van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek, de Huisvestingswet 2014 en de Woningwet (aanvulling van de opzeggingsgrond dringend eigen gebruik voor de tijdelijke huisvesting van jongeren). De initiatiefnemer is blij met de brede steun voor de intentie van het wetsvoorstel om jongeren meer kansen te geven op de huurmarkt en hoopt dat de beantwoording op de gestelde vragen er toe zal leiden dat het voorstel spoedig besproken kan worden. In de beantwoording van de vragen zal de volgorde van het verslag worden aangehouden.

De leden van de VVD-fractie zien in het voorstel een bijdrage aan een beter functionerende woningmarkt in het algemeen en voor jongeren in het bijzonder. Wel vragen deze leden naar de samenhang met de recente brief van de Minister voor Wonen en Rijkdienst over de huursombenadering (Kamerstuk 27 926, nr. 247), waarin een samenhangend wetsvoorstel voor huursombenadering, tijdelijke huur en inkomenstoets wordt aangekondigd. Dit initiatiefvoorstel staat naast de voorstellen voor tijdelijke huur in het aangekondigde wetsvoorstel van de Minister voor

kst-34156-7
ISSN 0921 - 7371
's-Gravenhage 2015

Wonen en Rijksdienst. Bij brief van 11 april 2014 (Kamerstuk 27 926, nr. 218) heeft de Minister voor Wonen en Rijksdienst reeds aangegeven rekening te zullen houden met voorliggend initiatiefvoorstel. Het ligt voor de hand dat de voorstellen over tijdelijke huur gezamenlijk worden behandeld, maar dit is volgens de initiatiefnemer niet strikt noodzakelijk. Het initiatiefwetsvoorstel kan ook los van het aangekondigde wetsvoorstel worden gezien zodat het voorstel snel kan worden ingevoerd.

2. Probleemschets

De leden van de SP-fractie vragen in hoeveel gemeenten er sociale huurwoningen specifiek gelabeld zijn voor jongeren en hoeveel woningen het betreft. Ook vragen deze leden of het voorstel beoogt dat alle sociale huurwoningen die gelabeld zijn voor jongeren van een jongerencontract worden voorzien? Landelijke gegevens over het aantal specifiek voor jongeren gelabelde woningen zijn bij de initiatiefnemer niet bekend. Hiervan wordt geen landelijke registratie bijgehouden. Het voorliggende initiatiefwetsvoorstel beoogt niet alle sociale huurwoningen die gelabeld zijn voor jongeren van een jongerencontract te voorzien. Ook de huidige constructie van het labelen van woningen voor jongeren met een regulier huurcontract blijft mogelijk.

Ook vragen genoemde leden op welke feiten de initiatiefnemer baseert dat de doorstroming stokt omdat jongeren langer dan noodzakelijk in een huurwoning zitten. De indiener heeft geen specifieke cijfers voor wat betreft de jongerenwoningen. Wel zijn er cijfers voor alle sociale huurwoningen. Woon 2012 geeft aan dat van de sociale huurders tot en met 35 jaar 73% er korter dan 5 jaar woont. Dit betekent dat 27% van deze groep langer in de woning zit. Dit is nog steeds een substantiële groep. Wanneer een deel van deze groep zou hebben gekozen voor het jongerencontract als dat er op het moment van verhuring was geweest dan was de doorstroming groter geweest[1].

De leden van de SP-fractie vragen welke woonbehoefte jongeren van achttien tot drieëntwintig jaar en van drieëntwintig tot achtentwintig jaar hebben en wat het woonaanbod voor deze jongeren is? Op http://www.woononderzoek.nl zijn veel cijfers te vinden over de woningmarkt uit het onderzoek Woon2012. Hier zijn cijfers te vinden over vraag en aanbod uitgesplitst naar koop/huur, prijs, grootte, eengezinswoning/meergezinswoning, starter/doorstromer en leeftijd (tot 34 jaar, 35 tot 65 jaar, 65 jaar en ouder). Er is binnen de categorie starter geen onderverdeling gemaakt naar de door de leden van de SP-fractie genoemde leeftijdscategorieën. Uit Woon2012 blijkt wel dat 2/3 van de starters een meergezinswoning zoekt. Bij de totale groep woningzoekers is dit minder dan de helft.

Op de vraag van de leden van de SP-fractie in welke gemeenten het tekort aan betaalbare woningen voor jongeren is, kan worden geantwoord dat dit in dezelfde gemeenten speelt waar sowieso al sprake is van een tekort aan betaalbare woningen en dat binnen deze groep gemeenten het tekort het grootst is in studentensteden zoals Amsterdam en Utrecht

De leden van de SP-fractie vragen voorts waarop gebaseerd is dat alle jongeren hun opgebouwde inschrijfduur zouden verliezen met het aanvaarden van een sociale huurwoning die bestemd is voor jongeren. De initiatiefnemer constateert dat omtrent inschrijfduur nu niets landelijk is geregeld. Lokale regelingen verschillen op dit punt. Maar over het

[1] Platform 31, «Tijdelijke Verhuur en Beschikbaarheid» http://www.platform31.nl/publicaties/tijdelijke-verhuur-en-beschikbaarheid, blz. 13

algemeen geldt dat inschrijfduur verloren gaat op het moment van het aangaan van een huurcontract, ook in het geval van gelabelde woningen voor jongeren.

In het Amsterdamse experiment met tijdelijke jongerencontracten behouden de betreffende huurders hun inschrijving en daarmee hun inschrijfduur zodat aan het eind van de tijdelijke huurperiode de kansen op een sociale huurwoning met een regulier huurcontract zijn gestegen. De initiatiefnemer vindt dit een cruciale randvoorwaarde en stelt daarom voor middels het voorgestelde artikel 11a van de Huisvestingswet 2014 te garanderen dat de inschrijving niet vervalt. In verordeningen waarin de inschrijfduur een rol speelt vervalt daarmee ook niet de inschrijfduur.

Voor het antwoord op de vragen van de leden van de SP-fractie hoe het voorliggende initiatiefwetsvoorstel zich verhoudt tot de voornemens van de regering om te komen tot meer vormen van tijdelijke contracten verwijst de initiatiefnemer naar het antwoord op vergelijkbare vragen van de VVD-fractie in de inleiding. Dit initiatiefwetsvoorstel ziet specifiek op tijdelijke huurcontracten voor jongeren. Het aangekondigde wetsvoorstel van de Minister voor Wonen en Rijksdienst betreft andere doelgroepen.

De leden van de SP-fractie vragen of een tijdelijk jongerencontract een aanvulling is op bestaande huurcontractvormen. De initiatiefnemer kan dit bevestigen. Jongeren blijven in aanmerking komen voor een regulier, vast huurcontract, zoals nu het geval is. Zij kunnen er immers zelf voor kiezen of ze een huurcontract aangaan voor een woning met een jongerencontract of dat ze een huurcontract aangaan voor een andere woning met een regulier huurcontract. Het is, in antwoord op een andere vraag van genoemde leden, niet exact aan te geven welke verschuiving van vaste naar tijdelijke huurcontracten zal plaatsvinden als de wetswijziging doorgang vindt. Het ligt voor de hand dat een deel van de bestaande jongerenwoningen bij mutatie verhuurd zal worden met het nieuwe jongerencontract. De indiener hoopt dat daarnaast nieuwe jongerenwoningen zullen worden gerealiseerd. Het is ook mogelijk dat andere bestaande huurwoningen in de toekomst verhuurd zullen worden met het jongerencontract. Er kan daarom geen garantie worden gegeven dat het aanbod reguliere sociale huurwoningen niet zal verminderen. Er zijn echter wel voldoende waarborgen doordat gemeenten kunnen sturen middels de huisvestingsverordening en de lokale prestatieafspraken met toegelaten instellingen. Overigens kunnen door het voorstel campuswoningen bij mutatie ook beschikbaar worden gesteld met een jongerencontract. In dat geval is er sprake van een verschuiving van de ene tijdelijke huurcontractvorm naar de andere tijdelijke huurcontractvorm.

De leden van de D66-fractie vragen of het experiment met jongerencontracten in Amsterdam door verhuurders Eigen Haard, Stadsgenoot en Rochdale al is geëvalueerd en wat de resultaten ervan waren. In hoeverre blijken jongerencontracten in dit experiment inderdaad een oplossing voor woningnood onder jongeren, zo vragen deze leden. Omdat het Amsterdamse experiment met tijdelijke contracten nog maar kort loopt is het nog niet mogelijk om vast te stellen wat de structurele woningmarkteffecten zijn. Voor een definitieve evaluatie is het dus nog te vroeg. Wel is in mei 2014 een tussenevaluatie verschenen over het functioneren van de tijdelijke jongerencontracten[2]. Uit deze evaluatie blijkt onder andere dat de slaagkansen voor jongeren door het jongerencontract toenemen. De

---

[2] A. Buys c.s., Jongerenwoningen op de Amsterdamse woningmarkt, Analyse van vraag en aanbod, RIGO Research en Advies, Rapportnummer P27550, mei 2014, http://www.rigo.nl/nl-NL/Publicaties/Publicatie/_p/itemID/5887/Jongerenwoningen-op-de-Amsterdamse-woningmarkt.aspx

onderzoekers stellen dat het gezien het grote aantal woningzoekenden niet waarschijnlijk is dat de betreffende jongeren op een andere manier zo snel aan een woning zouden zijn gekomen. Omdat ook de vraag naar woonruimte met een jongerencontract hoog was bleef gedurende het experiment overigens tijdig inschrijven wel een belangrijke factor voor de slagingskans.

De leden van de D66-fractie vragen de initiatiefnemer naar de mogelijkheid dat het probleem zich verschuift naar latere jaren, waarbij de huurder, na verstrijken van het contract, alsnog in woningnood terecht komt en of er bewijs is dat huurders aan het einde van het jongerencontract makkelijker aan alternatieve huisvesting kunnen komen. De mogelijkheid blijft aanwezig dat een huurder alsnog in woningnood komt. Deze kans is echter wel klein door de voorgestelde regeling rond het behoud van inschrijfduur en de mogelijkheid van verlenging van het jongerencontract wanneer sprake is van bijzondere omstandigheden. Door behoud van inschrijfduur nemen de kansen op een woning met een regulier huurcontract toe. Daarnaast zal een deel van de jongeren door een betere baan of veranderde huishoudenssamenstelling door kunnen stromen naar de vrije sector of de koopsector. De verwachting is dat de vrije sector huur na de recent ingevoerde wijzigingen van de Woningwet zal toenemen. Het aantal plannen in voorbereiding in steden met grote overdruk zoals Utrecht en Amsterdam, wijzen hierop. Dit zal dus bijdragen aan oplossingen voor de beschikbaarheid na het tijdelijk huurcontract. Ook gebeurt het bij jongeren regelmatig dat voor relatie, studie of baan naar een ander deel van Nederland of daarbuiten wordt verhuisd. De eerder genoemde tussenevaluatie van het Amsterdamse experiment stelt ook dat er nog geen uitspraken zijn te doen over de exacte effecten op de doorstroming. Het is van belang na invoering van dit wetsvoorstel de doorstroming van de huurders die gebruik maken van een jongerencontract en de netto-effecten op de doorstroming als geheel goed te monitoren (zie paragraaf 8). Tenslotte merkt initiatiefnemer op dat in het Amsterdamse experiment sprake is van een leeftijdsgrens van 26 jaar en 6 maanden. Hierdoor zal, bij het aangaan van de tijdelijke huur vlak voor het bereiken van 23 jaar (de uiterste ingangsdatum van de huur in het experiment), beperkt zijn tot drieënhalf jaar. In dit wetsvoorstel is gekozen voor een huurtermijn van 5 jaar waardoor inschrijfduur langer kan worden opgebouwd.

De leden van de ChristenUnie-fractie vragen hoe de verkoop en liberalisatie van sociale huurwoningen in de afgelopen jaren zich verhoudt tot het wetsvoorstel. Het grootste deel van de betreffende woningen betreft woningen in het duurdere segment terwijl de jongerencontracten juist bedoeld zijn voor kleinere starterswoningen. Toegelaten instellingen kunnen de inkomsten uit verkoop en liberalisatie inzetten voor de realisatie van nieuwe betaalbare huurwoningen.

Deze leden vragen hoe wordt voorkomen dat er naast het aanbod van tijdelijke huurcontracten geen ander aanbod is van vaste huurcontracten voor jongeren. Uiteindelijk is de samenstelling van het aanbod op de sociale huurmarkt een verantwoordelijkheid van de toegelaten instellingen in samenwerking met gemeenten via de prestatieafspraken. In het Amsterdamse experiment zijn zowel jongerenwoningen met een jongerencontract als jongerenwoningen met een regulier contract aangeboden. Het is de verwachting dat in minder gespannen woningmarkten minder woningen met een jongerencontract zullen worden aangeboden omdat dan een extra stok achter de deur om doorstroming te stimuleren minder nodig is en de vraag naar jongerencontracten ook kleiner zal zijn als er meer aanbod is met reguliere (niet tijdelijke) contracten. Bovendien zijn tijdelijke contracten in een ontspannen

woningmarkt niet in het belang van de verhuurder, gezien de kosten en het risico van leegstand.

Ook vragen deze leden hoe kan voorkomen worden dat jongeren te maken krijgen met elkaar opvolgende tijdelijke contracten, zoals campus-contract, jongerencontract en mogelijke nieuwe tijdelijke contracten (volgens het wetsvoorstel dat de Minister voor Wonen en Rijksdienst in voorbereiding heeft). Tijdelijke contracten moeten uiteraard niet de reguliere contracten verdringen. Zoals ook gesteld in de memorie van toelichting is huurbescherming en huurprijsbescherming een belangrijk recht. Met het opzeggen van de huur moet niet lichtvaardig worden omgegaan. Aanpassingen om te komen tot meer flexibilisering van huurcontracten zoals voorgesteld in dit wetsvoorstel dienen daarom zeer zorgvuldig plaats te vinden. Inperking is slechts dan gerechtvaardigd als deze proportioneel is en niet ruimer dan noodzakelijk. Het is denkbaar dat jongeren te maken krijgen met opvolgende tijdelijke contracten. Dat is in deze levensfase over het algemeen niet problematisch. De grootste kans op opvolgende tijdelijke contracten is er voor jongeren die vanuit een campuswoning verhuizen. Voor jongeren wiens campuscontract afloopt is een jongerencontract gezien de extra bescherming vaak te verkiezen boven bijvoorbeeld anti-kraak. Bovendien is de situatie van deze jongeren niet wezenlijk anders dan jongeren die vanuit het ouderlijk huis of een studentenkamer zonder campuscontract verhuizen naar een woning met een jongerencontract. Voor de kans op een opvolgend contract na afloop van het jongerencontract via de nieuwe contractvormen in het wetsvoorstel van de Minister kan nog geen definitieve uitspraak worden gedaan omdat dit wetsvoorstel nog niet is ingediend bij de Kamer.

De leden van de SGP-fractie wijzen erop dat jongeren mogelijk in een kwetsbaarder situatie kunnen komen als zij door het jongerencontract het ouderlijk huis hebben verlaten en vervolgens na afloop van dit contract geen woning meer vinden en vragen hierop te reflecteren. Allereerst moet opgemerkt worden dat het wetsvoorstel het doel heeft om de mogelijk-heden voor jongeren te verbeteren, maar dat het jongeren vrij staat om er al dan niet gebruik van te maken. Jongeren die het risico, zoals geschetst door de leden van de SGP-fractie, reëel achten, kunnen overwegen geen gebruik te maken van het jongerencontract en te wachten op een woning met een huurcontract voor onbepaalde tijd. Naar het oordeel van de initiatiefnemer heeft een jongere na afloop van het jongerencontract door de opgebouwde inschrijfduur in grote delen van Nederland een grote kans op een sociale huurwoning met een regulier huurcontract. Deze jongeren zijn door het huurcontract van 5 jaar ook minder kwetsbaar dan bijvoorbeeld situaties waarin ze huren via anti-kraak. Ook zal voor veel van deze jongeren gelden dat de kansen op de woningmarkt zijn toegenomen door bijvoorbeeld een hoger inkomen. Resumerend acht de initiatiefnemer het redelijk te veronderstellen dat de door de leden van de SGP-fractie geschetste situatie zich zeer beperkt zal voordoen en derhalve zeker niet de voordelen van het wetsvoorstel teniet doet.

3. Oplossing

De leden van de VVD-fractie vragen zich af of er in Nederland nog steeds een tekort is aan studentenhuisvesting. Heeft de initiatiefnemer cijfers over de wachtlijsten voor deze doelgroep? Welk gedeelte van deze wachtlijsten betreft studenten die reeds huurder zijn en slechts willen doorstromen binnen het bestand? Initiatiefnemer wijst er op dat het wetsvoorstel niet gericht is op studenten maar op jonge starters, bijvoorbeeld studenten die na hun studie hun studentenkamer verlaten. Overigens is het niet uitgesloten dat studenten gebruik zullen maken van het voorgestelde jongerencontract. Er zijn geen landelijke cijfers over

wachtlijsten en dus ook niet specifiek voor jongeren. De eerder genoemde tussentijdse evaluatie van het jongerencontract in Amsterdam geeft wel een indruk van de omvang van de woningvraag van jongeren in gespannen woningmarktregio's. In de periode 1-1-2011 tot en met 22-11-2013 zochten in Amsterdam ruim 27.000 jongeren tussen de 18 en 25 jaar actief naar een jongerenwoning via Woningnet. Dit is nog exclusief de jongeren die wel zijn ingeschreven maar niet actief hebben gezocht vermoedelijk omdat ze weten dat gezien hun beperkte inschrijfduur de kans op een woning gering is. Er zijn in de onderzoeksperiode in Amsterdam 328 jongerenwoningen verhuurd met een jongerencontract en 154 met een gewoon contract, maar wel met voorrang voor jongeren. Uit het onderzoek blijkt dat een inschrijfduur van gemiddeld 4,8 jaar benodigd is om via WoningNet een woning met een tijdelijk jongerencontract te bemachtigen. Voor «gewone» jongerenwoningen bedroeg de gemiddeld inschrijftijd in de onderzochte periode 6,2 jaar. In plaatsen als Leiden, Haarlem, Den Bosch, Arnhem en Delft is ook sprake van een gespannen woningmarkt met een grote vraag van jongeren naar een woning.
Ook bij jongerenwoningen met een jongerencontract kan er sprake zijn van wachtlijsten waardoor de kans op een woning groter is bij een langere inschrijfduur en dus een hogere leeftijd. Om de kansen voor de jongste groep jongeren te vergroten kunnen gemeenten afspraken maken met toegelaten instellingen over hoe de jongerenwoningen gelabeld moeten worden. Zo kunnen zij bijvoorbeeld afspreken dat een deel van de jongerenwoningen alleen aan jongeren tussen de 18 en 22 worden toegewezen. In principe kan per woning of groep woningen een andere maximale leeftijd worden gehanteerd om te voorkomen dat alleen mensen «winnen» die net tegen de bovengrens van de leeftijd aanlopen.

De leden van de PvdA-fractie vragen of de doorstroming niet beter wordt bevorderd door bouwprogramma's gericht op de woonbehoefte van jongeren met name in de steden waar schaarste heerst en of het aanbieden van kleine woningen in combinatie met veranderde woonwensen als gevolg van het uitbreiden van het huishouden door relatievorming of door gezinsuitbreiding een automatische prikkel is om door te stromen.

Hoofddoel van het wetsvoorstel is dat de beschikbaarheid vergroot wordt door middel van het tijdelijk wonen (wonen terwijl je wacht op een woning) en daarmee de doorstroming. Een andere vorm om de beschikbaarheid te vergroten is nieuwbouw. Beide aanpakken hebben effect op beschikbaarheid. Het vergroten van de nieuwbouwplannen is een gemeentelijke aangelegenheid. Die van de tijdelijke contracten is landelijk te regelen.

Initiatiefnemer onderschrijft dat bouwprogramma's nodig zijn gericht op de woonbehoefte van jongeren en dat ook uitbreiden van het huishouden door relatievorming of door gezinsuitbreiding een prikkel is om door te stromen. Dit is echter geen garantie dat de doorstroming ook altijd plaatsvindt. Het voorstel draagt alleen al door de einddatum bij aan de doorstroming omdat het een prikkel is om sneller naar een andere woning te gaan zoeken. Hier ligt een analogie met de campuswoningen. Er zijn de afgelopen jaren veel extra studentenkamers bij gebouwd, maar er is nog steeds sprake van een tekort. In het verleden bleven veel studenten na hun studie langere tijd in de kleine campuskamers wonen. De campuscontracten hebben er aan bijgedragen dat de gemiddelde woonduur van campuswoningen is afgenomen, de mutatiegraad is verhoogd en dat studenten ook eerder tijdens hun studie uit zichzelf op zoek gaan naar woonruimte voor na de studie.

De leden van de PvdA-fractie lezen dat de initiatiefnemer stelt dat 40% van de verhuizers in de sociale huur er niet in terug keert. Deze leden ontvangen graag een onderbouwing en analyse van dit percentage. Hoeveel van die 40% betreffen bijvoorbeeld ouderen die naar een verzorgingshuis gaan, hoeveel betreffen mensen die kopen omdat ze voldoende inkomen hebben voor een hypotheek? En hoe is die uitstroom regionaal verdeeld? De simulatie waar de initiatiefnemer aan refereert suggereert een flinke toename van de doorstroming, maar waarheen vragen de leden van de PvdA-fractie aangezien het totale aantal woningen niet toeneemt. Ook vragen deze leden welke financiële gevolgen er zijn voor de huurders als er conform de simulatie wordt uitgestroomd? Graag horen de leden van de PvdA-fractie ook een verdere onderbouwing van de initiatiefnemer hoe zij denkt dat deze maatregel bijdraagt aan vergroting van de totale woningvoorraad. De leden van de SP-fractie vragen hoe met het wetsvoorstel wordt gestimuleerd dat er meer betaalbare huurwoningen komen.

Genoemde cijfers komen uit het landelijke Rijksonderzoek WoON (Woononderzoek Nederland). Onderzoeksbureau RIGO heeft daarin gekeken waar mensen, die binnen vijf jaar uit hun sociale huurwoning verhuizen (dus: spontaan, vrijwillig) naartoe verhuizen en waarom[3].
– 62% is verhuisd naar een andere sociale huurwoning
– 11% is verhuisd naar een vrijesectorhuurwoning
– 29% heeft een huis gekocht
Dat dit op 102% uitkomt komt door afrondingsverschillen. Redenen staan er niet bij. Ouderen die overlijden zitten hier niet in: het gaat enkel over mensen die naar een ander huis (in Nederland) gingen. Ouderen die naar een verzorgingshuis gaan, zitten in de genoemde percentages.

Het wetsvoorstel richt zich in eerste instantie niet op een toename van de voorraad maar op een beter gebruik daarvan, zodat jongerenwoningen in de sociale huur bewoond worden door mensen die ze echt nodig hebben. Door tijdelijke contracten komen er in directe zin niet méér woningen bij. Het aanbod wordt enkel groter door nieuwbouw of transformatie. Zo'n toename kan rechtstreeks worden gebouwd door corporaties in de sociale sector, ofwel in andere sectoren (koop, vrije huur), met doorstroommogelijkheden waardoor (goedkopere) huurwoningen vrij worden gemaakt.

Er zijn indiener geen onderzoeken bekend naar de financiële gevolgen van doorstroming van huurders. De financiële gevolgen voor huurders zijn moeilijk te kwantificeren omdat dan veel exacter bekend zou moeten zijn wat de woonlasten zijn van zowel de oude als de nieuwe woning. Overigens ging genoemde simulatie over tijdelijke huurcontracten voor een veel bredere doelgroep. Wel is duidelijk dat voor de vervolgwoning (dus: na verhuizing uit de tijdelijke woning) indien deze in het gereguleerde segment valt de financiële passendheid opnieuw wordt getoetst. Degenen met een inmiddels te hoog inkomen, moeten uitwijken naar een duurdere huurwoning of koopwoning. Die mensen kunnen dus geen gebruik meer maken van de schaarse voorraad goedkope huurwoningen.

In hoofdlijnen kan gesteld worden dat jongeren eerder een woning zullen kunnen vinden maar door afloop van het tijdelijke huurcontract tegelijk ook eerder te maken kunnen krijgen met hogere woonlasten als gevolg van doorstroming. Doordat het wetsvoorstel doorstroming stimuleert wordt het voor aanbieders aantrekkelijker om voor de doelgroep die de jongerenwoning verlaat te investeren (duurdere sociale huur, vrije sector huur en koop). Door het mogelijk maken van tijdelijke jongerencontracten

---

[3] Platform 31, «Tijdelijke Verhuur en Beschikbaarheid» http://www.platform31.nl/publicaties/tijdelijke-verhuur-en-beschikbaarheid, blz. 15

wordt het daarnaast voor toegelaten instellingen aantrekkelijker kleine woningen te bouwen (of bestaande woningen te splitsen) voor deze categorie woningzoekers omdat het voor jongeren aantrekkelijker wordt in hun zoektocht naar een woning een kleine woning te accepteren met een tijdelijk huurcontract omdat de inschrijfduur behouden blijft.

De initiatiefnemer stelt dat de meerderheid van de jongeren in de sociale huur binnen twee jaar wil verhuizen. Waarom zijn tijdelijke contracten dan nog nodig vragen de leden van de PvdA-fractie? De verhuisbereidheid is er en hoeft niet via een beperking van de woonduur te worden afgedwongen. Zou het niet veel beter zijn om het aanbod aan woningen voor deze jongeren te vergroten? In antwoord daarop kan gesteld worden dat lang niet alle wensen ook inderdaad binnen twee jaar uitkomen. Verhuisgeneigdheid is niet hetzelfde als daadwerkelijk ook verhuizen. Los daarvan richt dit wetsvoorstel zich juist op de zittenblijvers. Het voorstel is volgens de initiatiefnemer een goede stok achter de deur om de doorstroming te bevorderen en voldoende woningen beschikbaar te houden voor jonge starters. Uiteraard steunt initiatiefnemer het pleidooi om ook meer te bouwen om zo het aanbod aan woningen voor jongeren en aanbod van woningen in het algemeen te vergroten. Daarbovenop kan bestaand vastgoed beter worden gebruikt.

De initiatiefnemer stelt dat de economische omstandigheden nieuwbouw moeilijk maakt, maar de economie veert op en dit argument lijkt achterhaald te zijn, aldus de leden van de PvdA-fractie. Er worden inderdaad weer meer woningen gebouwd, maar vooralsnog mondjesmaat en vooral in de koopsector. Het duurt nog vele jaren voordat de achterstanden uit de periode van stilstand tijdens de crisis zijn ingehaald. Ook voor de crisis waren er al wachtlijsten en problemen met de doorstroming vanuit jongerenwoningen.

De leden van de SP-fractie vragen hoe de introductie van een nieuwe vorm van tijdelijk huren de vraag naar betaalbare huurwoningen, en op sommige plaatsen zelfs woningnood, zal oplossen. De initiatiefnemer beoogt niet de woningnood met het wetsvoorstel op te lossen. Daarvoor is dit probleem te complex en veelomvattend. Wel levert het voorstel een bijdrage aan een betere doorstroming en het zo weer sneller beschikbaar komen van betaalbare huurwoningen voor de doelgroep. Met name de positie van jongeren is momenteel in sommige regio's slecht omdat zij geen woonduur hebben en weinig inschrijfduur. Met dit voorstel wordt hun positie versterkt.

Ook vragen deze leden wat de doelstelling is ten aanzien van doorstroming van jongeren in voor jongeren bestemde huurwoningen naar reguliere huurwoningen en wat wordt verstaan onder jongerenhuurwoningen en wat onder reguliere huurwoningen? Waar in de memorie van toelichting wordt gesproken over reguliere sociale huurwoningen wordt gedoeld op sociale huurwoningen met een huurcontract met volledige huurbescherming (dus geen tijdelijk huurcontract) en die niet specifiek voor jongeren zijn gelabeld. Een woning die is gelabeld voor jongeren kan overigens in de nieuwe situatie zowel worden verhuurd via een tijdelijk jongerencontract als met huurcontract met volledige huurbescherming. Gemeenten kunnen afspraken maken met toegelaten instellingen over het aanbod van jongerenwoningen met en zonder jongerencontract. De doelstelling ten aanzien van de doorstroming is dat jongeren voldoende inschrijftijd hebben kunnen opbouwen om een reële kans te hebben op een sociale huurwoning met een regulier huurcontract met volledige huurbescherming als zij na afloop van het jongerencontract nog behoren tot de doelgroep voor een sociale huurwoning. Het jongerencontract draagt er ook aan bij dat jongeren die niet meer tot de

doelgroep van de sociale huurmarkt horen doorstromen naar de vrije sector of de koopsector en zo de jongerenwoningen weer sneller beschikbaar komen voor de doelgroep.

De leden van de SP-fractie zien graag een toelichting waarom jongeren en doorstromers sneller aan een betaalbare woning zouden kunnen komen. De verklaring hiervoor ligt in het feit dat het wetsvoorstel regelt dat de inschrijfduur behouden blijft zodat de betreffende jongeren gedurende de looptijd van het jongerencontract kunnen stijgen op de wachtlijst voor een sociale huurwoning met een huurcontract met volledige huurbescherming.

Het wetsvoorstel richt zich in eerste instantie niet op een toename van de voorraad maar op een beter gebruik daarvan (passend wonen naar inkomen en woninggrootte). Door tijdelijke contracten komen er in directe zin niet méér woningen bij. Het aanbod wordt enkel groter door nieuwbouw of transformatie. Zo'n toename kan rechtstreeks worden gebouwd door corporaties in de sociale sector, ofwel in andere sectoren (koop, vrije huur), met doorstroommogelijkheden waardoor (goedkopere) huurwoningen vrij worden gemaakt.

Deze leden vragen hoe wordt voorkomen dat de druk op reguliere huisvesting toeneemt als het huurcontract afloopt en mensen uit de huurwoning moeten. Volgens de initiatiefnemer is dit niet het geval omdat deze jongeren ook zonder jongerencontract op de wachtlijst zouden staan voor een sociale huurwoning. De druk op de reguliere huisvesting zal zelfs iets lager worden omdat jongeren wiens inkomen boven de inkomensgrens voor de sociale huursector is gestegen na afloop van het jongerencontract geen huurwoning meer kunnen krijgen in de sociale huursector.

Daarnaast vragen de leden van de SP-fractie of de keuzevrijheid van huurders niet wordt beperkt door het bestemmen van woningen voor doelgroepen in een periode waar schaarste heerst in de huursector. De keuzevrijheid wordt beperkt in het geval bestaande huurwoningen na invoering van het wetsvoorstel worden gelabeld als jongerenwoning. Het is echter de verwachting dat het vooral zal gaan om bestaande jongerenwoningen die verhuurd zullen worden met een jongerencontract en om nieuw te bouwen jongerenwoningen. Het gaat hier verder doorgaans om woningen die voor andere huishoudens dan die bestaan uit één persoon, niet aantrekkelijk zijn. Derhalve is het effect hiervan op de beperking van de keuzevrijheid beperkt. Voorts merkt indiener op dat door het jongerencontract de betreffende woningen weer sneller beschikbaar komen. Hierdoor kunnen meer woningzoekenden geholpen worden. Per saldo kunnen hierdoor ook de overige woningzoekenden er op vooruit gaan. Hoe woningen over de doelgroepen te bestemmen is een afweging die door de lokale partijen bij prestatieafspraken gemaakt moet worden.

De leden van de SP-fractie willen weten waarom een simulatie van de onderzoeksorganisatie RIGO over het verhuisgedrag van mensen met een tijdelijk huurcontract in Amsterdam toepasbaar zou zijn in heel Nederland. De beschikbaarheid van betaalbare sociale huurwoningen staat immers meer onder druk in de grote steden dan daarbuiten. Wat zullen de gevolgen van de introductie van een tijdelijk jongerencontract zijn op de wachtlijsten in grote steden, studentensteden en in andere gemeenten? De leden van de SP-fractie krijgen graag een toelichting op alle drie genoemde terreinen.

Amsterdam heeft uiteraard een meer gespannen woningmarkt dan veel andere gebieden in Nederland. Tijdelijke huurcontracten zijn het meest zinvol in gebieden met een grote druk op de woningmarkt, met lange

wachtlijsten en met (dus) weinig alternatieven voor woningzoekenden. Het gaat dan inderdaad in de eerste plaats om een aantal grote steden en de omliggende regio. In plaatsen als Leiden, Haarlem, Den Bosch, Arnhem en Delft is ook sprake van een gespannen woningmarkt met een grote vraag van jongeren naar een woning.
Het effect op de wachtlijsten is lastig te voorspellen. Doordat huurders met een jongerencontract hun inschrijfduur behouden kunnen zij verder stijgen op de wachtlijst. Daar staat tegenover dat zij dit ook zouden doen als zij de woning gezien de tijdelijkheid van het huurcontract niet zouden accepteren. Aan de andere kant zullen woningen met een jongerencontract weer sneller beschikbaar komen wat op termijn juist kan zorgen voor een daling van de wachtlijsten als gevolg van een betere doorstroming. Woningzoekenden kunnen zelf kiezen of ze alvast tijdelijk willen wonen of thuis blijven wonen en afwachten totdat ze voldoende wachttijd hebben gespaard. Effecten in gebieden met minder of zelfs geen druk op de woningmarkt zullen er niet of nauwelijks zijn. Het is ook per stad/regio een afweging of in prestatieafspraken wordt vastgelegd of van jongerencontracten gebruik gemaakt zal worden. In Friesland, Limburg of Drenthe lijkt het weinig zinvol om op grote schaal met tijdelijke contracten te gaan werken. Misschien voor specifieke panden, of locaties, maar doorgaans niet. Wachttijden zijn immers overzichtelijk kort, en alternatieven (vrije sector, goedkope koopwoningen) ruimer beschikbaar.

De stelling van de initiatiefnemer dat bruikleencontracten en vormen van tijdelijke huurcontracten wel geschikt zouden zijn voor studenten, maar niet voor andere (jonge) starters roept vragen op bij de leden van de SP-fractie. De leden van de SP-fractie willen weten waarop de stelling gebaseerd is en waarom studenten een andere positie of minder rechten zouden hebben dan mensen van een vergelijkbare leeftijd. Deze leden willen ook weten hoe de passage zich verhoudt tot het uitgangspunt van het voorliggende wetsvoorstel om bij «dringend eigen gebruik» de rechten en plichten voor studenten als jongeren overeen te laten komen.
Genoemde stelling is niet zo zeer geponeerd in relatie tot rechten maar in relatie tot de woonwensen van de beide doelgroepen. Leeftijd is daarin niet alles bepalend. Zo zijn de woonwensen van een jong werkend stel van 20 jaar anders dan de woonwensen van een 20 jarige student in het hoger onderwijs. Het wetsvoorstel sluit aan bij de bepaling rond «dringend eigen gebruik» zoals reeds toegepast voor campuscontracten maar er zijn ook verschillen. Deze liggen in het behoud van inschrijfduur en de mogelijkheid tot verlenging.

In augustus 2010 zijn campuscontracten geëvalueerd door Companen. Er kwamen vier motieven naar voren waarom verhuurders geen gebruik maken van campuscontracten, te weten: de onbekendheid ervan, het geen principiële onderscheid willen maken tussen studenten en niet-studenten, de bureaucratie en de afwezigheid van de noodzaak vanwege de ruimte op de woningmarkt. De leden van de SP-fractie denken dat deze vier onderzochte motieven ook kunnen gelden voor tijdelijke jongerencontracten in (delen van) ons land en vragen daarom een toelichting per aangedragen motief waarom een tijdelijk jongerencontract toch een oplossing kan bieden.

Het genoemde evaluatierapport van Companen concludeert dat verhuurders veel gebruik maken van het campuscontract. Wel is er een duidelijk verschil tussen de sociale verhuurders en commerciële verhuurders die de campuscontracten minder vaak gebruiken. Op de totale groep grote sociale verhuurders en studentenhuisvesters in de twaalf belangrijkste studentensteden gebruikte in 2010 zo'n 60% van de verhuurders het campuscontract. De conclusie van het door de leden van de SP-fractie aangehaalde rapport is ook dat verhuurders, studenten en

gemeenten overwegend positief zijn over de werking van campuscontracten. De gemiddelde woonduur van campuswoningen is afgenomen, de mutatiegraad is omhoog gegaan en studenten gaan ook uit zichzelf tijdens hun studie eerder op zoek naar woonruimte voor na de studie.

De initiatiefnemer onderkent dat drie van de vier genoemde motieven (onbekendheid, principiële onderscheid tussen groepen woningzoekenden en de afwezigheid van de noodzaak vanwege de ruimte op de woningmarkt) ook geldig kunnen zijn voor jongerencontracten. Dit wetsvoorstel maakt ook lokaal maatwerk mogelijk. In regio's met een ontspannen woningmarkt zal waarschijnlijk niet of nauwelijks gebruik worden gemaakt van het jongerencontract omdat jongeren daar voldoende alternatieven hebben. Wel wijst initiatiefnemer erop dat er ten aanzien van de administratieve handelingen een verschil is met de campuscontracten. Bij de campuscontracten moet de verhuurder er achteraan om te controleren of de huurder nog student is. Bij het jongerencontract ligt de huurtermijn vast en is er dus minder administratieve rompslomp.

De leden van de D66-fractie willen weten of de initiatiefnemer contact heeft opgenomen met de Minister voor Wonen en Rijksdienst om de wetsvoorstellen over tijdelijke huurcontracten op elkaar aan te laten sluiten en of rekening is gehouden met de mogelijkheid dat er een stapeling ontstaat van flexibiliteitbepalingen. De initiatiefnemer heeft contact opgenomen met de Minister over het initiatiefwetsvoorstel. Bij brief van 11 april 2014 (Kamerstuk 27926–218) heeft de Minister voor Wonen en Rijksdienst reeds aangegeven rekening te zullen houden met voorliggend initiatiefvoorstel. Voor de vraag over stapeling verwijst de initiatiefnemer naar het antwoord op vergelijkbare vragen van de leden van de ChristenUnie-fractie in paragraaf 2.

4. Middel

Dringend eigen gebruik

De leden van de PvdA-fractie vragen waarom gekozen wordt voor de route van dringend eigen gebruik aangezien deze bepaling niet is bedoeld om aan een ander te kunnen verhuren en of hier geen onbedoelde neveneffecten zijn. De initiatiefnemer onderkent dat de dringend eigen gebruik bepaling oorspronkelijk een smaller doel had. Dit begrip is echter in de loop der tijd door jurisprudentie en een wetswijziging opgerekt zoals is toegelicht in paragraaf 3 van de memorie van toelichting. Er is inmiddels ruime ervaring met deze toepassing van het begrip dringend eigen gebruik en het wetsvoorstel sluit hierbij nauw aan. Initiatiefnemer verwacht dan ook, mede door de duidelijke afbakening van de doelgroep, geen neveneffecten. Een andere route, waarbij het begrip dringend eigen gebruik voor de toepassing van jongerencontracten, gehandicaptenwoningen, ouderenwoningen en campuscontracten wordt losgelaten, is denkbaar maar vraagt veel complexere wetgeving.

De leden van de PvdA-fractie constateren dat in het voorliggende initiatiefwetsvoorstel staat dat de geoormerkte woningen ook met campuscontracten verhuurd kunnen worden. Waarom acht de initiatiefnemer dit wenselijk? Bestaat zo niet de kans dat jongeren die niet studeren juist minder kans krijgen op een woning? In studentensteden als Amsterdam waar bijna 100.000 studenten studeren ligt het voor de hand dat studenten van buiten de stad voorrang krijgen boven de jongeren die geboren en getogen zijn in die stad, die hebben immers nog een woonplek bij hun ouders. Graag een toelichting hierop.
Initiatiefnemer veronderstelt dat de leden van de PvdA-fractie doelen op het voorstel om de doelgroepen jongeren en student uitwisselbaar te

maken. Op deze manier kunnen verhuurders van campuswoningen ervoor kiezen hun woonruimtes aan te bieden aan de doelgroep voor het jongerencontract en kunnen jongerenwoningen ook worden aangeboden aan studenten. Dit vergroot de flexibiliteit. Bij een afname van het aantal studenten in een situatie waarin er nog wel vraag is naar jongerenwoningen kan zo makkelijk met aanbod worden geschoven doordat de verhuurder wel de mogelijkheid houdt om de tijdelijke huur op te zeggen ook al is er geen nieuwe student voor de campuswoning. Dit moet uiteraard wel passen binnen de afspraken met de gemeente over het aanbod jongerenwoningen. Zo kan een gemeente voorkomen dat toegelaten instellingen die jongerenwoningen aanbieden overstappen naar de studentenmarkt terwijl de vraag naar jongerenwoningen onverminderd hoog is en andersom. In het wetsvoorstel en de memorie van toelichting doet de initiatiefnemer geen uitspraken over voorrang op grond van de herkomstgemeente van de woningzoeker. De mogelijkheden hiervoor liggen vast in artikel 14 van de Huisvestingswet 2014. Er kan slechts beperkt voorrang worden gegeven aan jongeren uit de woningmarktregio of de woonkern. De facto is hiermee de positie van woningzoekers van buiten de regio versterkt.

De leden van de PvdA-fractie lezen dat de initiatiefnemer de jongerencontracten ook van toepassing wil laten zijn op de vrije huursector. Waarom wordt hiervoor gekozen? In die sector zit automatisch een prijsprikkel van vraag en aanbod en de initiatiefnemer stelt zelf dat deze jongerencontracten vooral in het gereguleerde segment zullen worden toegepast. Initiatiefnemer merkt op dat ook de campuscontracten van toepassing zijn op de vrije huursector (huur boven de liberalisatiegrens). Ook in de vrije huursector is in gespannen woningmarkten de vraag groter dan het aanbod. Dit kan zich uiten in een hogere prijs, maar het kan ook zijn dat huurders, vanuit sociale motieven, interesse hebben in het aanbieden van jongerencontracten. Wanneer woningen onder de marktprijs worden aangeboden kan het jongerencontract een nuttig instrument zijn om ook hier de doorstroming te bevorderen. Hierbij geldt wel de voorwaarde dat de woningen duurzaam beschikbaar moeten blijven voor jongeren en dat dus na afloop van het jongerencontract opnieuw aan een jongere moet worden verhuurd. Voorts is het niet aangewezen onderscheid te maken tussen soorten contracten afhankelijk van de soort huursector.

De leden van de CDA-fractie zien dat beëindiging van het tijdelijke huurcontract door de rechter getoetst kan worden. Ook is verlenging van het contract mogelijk. Zal dat niet tot hoop leiden bij huurders dat het contract toch niet zo tijdelijk is, met alle rechtszaken van dien, zo vragen deze leden. Een beëindiging van rechtswege komt wellicht hard over maar is volgens deze leden in de richting van de huurders wel volstrekt duidelijk en zal zeker rechtszaken voorkomen.
De verlengingsoptie is geen afdwingbaar recht voor de huurder maar kan alleen met wederzijdse overeenstemming met de verhuurder overeen worden gekomen. De huurder weet dus vanaf het begin van het huurcontract dat de huurtermijn in principe maximaal vijf jaar is. Was de verlengingsoptie niet opgenomen dan zou de verhuurder echter alleen de optie hebben het huurcontract om te zetten in een contract voor onbepaalde duur. Het doel van dit wetsvoorstel is echter dat de woning weer snel beschikbaar komt voor een nieuwe jonge huurder. Daarom is de mogelijkheid van verlenging toegevoegd. Initiatiefnemer verwacht dat verhuurders rekening zullen houden met bijzondere omstandigheden die verlenging rechtvaardigen. Een verhuurder heeft immers vooral belang bij het bezet zijn van de huurwoning. Ook het campuscontract kan uiteindelijk door de rechter worden getoetst. De rechter zal daarbij ook rekening houden met de omstandigheid dat de tijdelijkheid van het huurcontract bekend was bij de huurder. Dit is dus niet zo zeer een escape waar de

huurder op kan hopen maar rechtsbescherming die passend is bij de gevolgen voor de huurder. Initiatiefnemer verwacht dat het aantal rechtszaken over jongerencontracten minimaal zal zijn.

De leden van de CDA-fractie menen dat het feit dat de student wist waarvoor hij tekende niet houdbaar is aangezien de student geen keus heeft. Het is volgens die leden (vaak) die woning accepteren of de studie niet kunnen volgen. Initiatiefnemer deelt deze mening niet. Uit de evaluatie van de campuscontracten blijkt dat studenten over het algemeen tevreden zijn over deze contracten en eerder zelf actief op zoek gaan naar andere woonruimte.[4]

De leden van de D66-fractie begrijpen de keus van de initiatiefnemer voor de bepaling «dringend eigen gebruik» vanwege het behoud van huurprijsbescherming en de aansluiting bij campuscontracten, maar vragen de initiatiefnemer of de wet niet aan bredere herziening toe is, waarbij naast de bepaling «dringend eigen gebruik» bijvoorbeeld een apart doelgroepartikel wordt toegevoegd. Voor beantwoording van deze vraag verwijst initiatiefnemer naar het antwoord op een vergelijkbare vraag van de leden van de PvdA-fractie. Er is volgens indiener niets op tegen om tot een bredere herziening te komen. Dit gaat echter de reikwijdte van dit wetsvoorstel te boven.

De leden van de D66-fractie merken op dat, wanneer het totale aanbod van woningen gelijk blijft, jongerencontracten ervoor kunnen gaan zorgen dat andere groepen juist moeilijker aan een woning komen. Deze leden vragen in hoeverre de initiatiefnemer inzicht heeft of, en hoeveel, dit effect zich zal voordoen. Dit is lastig te voorspellen en van belang om in verband met de voorgestelde evaluatie goed te monitoren. Wel ligt het voor de hand dat het jongerencontract vooral voor kleinere woningen zal worden gebruikt en allereerst voor woningen die nu al gelabeld zijn als jongerenwoning. Dat is ook het doel van het wetsvoorstel: dat deze woningen door een betere doorstroming sneller weer beschikbaar komen voor jongeren. Ook kan de gemeente sturen op het aanbod aan woonruimtes met een jongerencontract middels afspraken met de toegelaten instellingen. Er blijft echter sprake van verdeling van schaarse woonruimte. Er zal daarom ook geïnvesteerd moeten worden in uitbreiding van het aanbod aan woningen.

Doelgroep jongerencontract

De leden van de VVD-fractie merken op dat in het voorliggende initiatiefwetsvoorstel wordt uitgegaan van jongeren vanaf 18 jaar. Hoe werkt dit wetsvoorstel uit voor jongeren beneden die leeftijd? Bijvoorbeeld voor een vroege leerling die met 17 jaar gaat studeren? Ook de leden van de SGP-fractie vragen een nadere toelichting op de gekozen leeftijdsgrens van 18 jaar. In hoeverre kunnen hierdoor problemen ontstaan en jongeren onnodig worden uitgesloten, bijvoorbeeld wanneer jongeren op eerdere leeftijd een huurwoning zoeken met het oog op een te volgen studie. Hoe verhoudt deze leeftijdsgrens zich tot de afbakening in andere regelingen, zoals artikel 7:274 Burgerlijk Wetboek waarin het begrip student centraal staat?

In dit initiatiefvoorstel is gekozen voor de doelgroep vanaf 18 jaar. Dit sluit echter niet uit dat jongere onder deze leeftijd met een regulier huurcontract een huurwoning huren. In algemene zin geldt dat een persoon handelingsbekwaam moet zijn om een geldig contract af te sluiten. Dit is

---

[4] Kamerstuk 32 500 VII nr. 77, Brief van de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, 3 januari 2011, bijlage «Evaluatie campuscontracten»

niet het geval bij personen die jonger zijn dan 18 jaar. De rechter mag minderjarigen echter bevoegd verklaren om bepaalde handelingen te verrichten. Als een minderjarige een huurovereenkomst sluit, is die vernietigbaar. Indien hierop geen beroep wordt gedaan, blijft de overeenkomst in stand. Het is ook mogelijk als 16-jarige arbeidsovereenkomsten te sluiten (bijbaantjes). In wezen moet de overeenkomst dus «gebruikelijk» zijn bij een bepaalde leeftijd. Onder omstandigheden is een huurcontract afgesloten door een minderjarige gebruikelijk. Daarom kunnen door 17-jarigen campuscontracten worden afgesloten.

De leden van de SP-fractie vragen waar de leeftijdsgrenzen van 18 tot en met 27 jaar op zijn gebaseerd. Deze leden vragen wat het verschil is tussen een jongerencontract en een starterscontract, zoals de initiatiefnemer de contractvorm eerst bestempelde.
Er is gekozen voor de naam jongerencontract om misverstanden uit te sluiten. Ook oudere woningzoekers kunnen starters zijn. In de dagelijkse praktijk worden bijvoorbeeld soms ook mensen die gaan scheiden en opnieuw een woning zoeken starters genoemd. De initiatiefnemer is steeds uitgegaan van de doelgroep van 18 tot en met 27 jaar. De bovengrens is gekozen omdat jongeren doorgaans rond hun 25-jarige leeftijd en vaak al wat eerder hun opleiding afgerond hebben en beginnen aan hun eerste baan. In de startnotitie[5] werd nog voorgesteld studenten uit te sluiten van de nieuwe contractvorm omdat voor hen het campuscontract een mogelijkheid is. Deze laatste bepaling is niet in het wetsvoorstel opgenomen omdat dit leidt tot onnodige bureaucratie. In de eerder genoemde brief van de Minister voor Wonen en Rijksdienst van 11 april 2014 (Kamerstuk 27926–218) wordt een onderscheid gemaakt in twee doelgroepen: jongeren onder een bepaalde leeftijd en starters die voor het eerst gaan huren (vijf jarencontract). Initiatiefnemer heeft overwogen deze knip te maken en dus twee nieuwe huurcontracten te introduceren. In contacten met de corporaties die experimenteren met het jongerencontract is echter gebleken dat dit onderscheid overbodig is en dat het beter is te werken met een vijfjarencontract. Zo wordt ook voorkomen dat de huurtermijn door de leeftijdsgrens te kort wordt.

De leden van de SP-fractie vragen waarom er campuscontracten nodig zullen blijven als er jongerencontracten worden geïntroduceerd. Hoe zullen campus- en jongerencontracten zich tot elkaar verhouden, waar verschillen ze van elkaar en hoe wordt voorkomen dat een (startende) huurder een pad moet bewandelden van aaneengeschakelde, verschillende tijdelijke huurcontracten, zo vragen de leden van de SP-fractie. Het belangrijkste verschil tussen beide contracten zit in de reden van opzegging van de huur. Een jongerencontract kan niet worden opgezegd met als argument dat de studie is beëindigd en een campuscontract kan niet worden opgezegd omdat een student al 5 jaar in een campuswoning zit. Beide contracten hebben dus meerwaarde ten opzichte van elkaar voor zowel verhuurders als huurders. Om verhuurders meer flexibiliteit te geven en leegstand te voorkomen wordt wel de mogelijkheid geboden om na beëindiging van een campuscontract de woning aan te bieden als jongerenwoning en andersom, mits dit in het geval van toegelaten instellingen uiteraard past binnen de afspraken met de gemeente. Tenslotte biedt het campuscontract niet de verlengingsoptie. Voor de vraag over de stapeling van tijdelijke huurcontracten verwijst de initiatiefnemer naar het antwoord op vergelijkbare vragen van de leden van de ChristenUnie-fractie in paragraaf 2.

[5] http://www.christenunie.nl/k/nl/news/view/586936/59042/christenunie-komt-met-plan-starterscontract.html en http://www.christenunie.nl/l/library/download/586934

Toewijzing aan jongeren

De leden van de PvdA-fractie lezen dat de initiatiefnemer een deel van de bestaande sociale woningvoorraad wil oormerken voor jongeren met tijdelijke huurcontracten. Aan hoeveel woningen denkt de initiatiefnemer, en welke landelijke en regionale effecten heeft dit op de woningmarkt, zeker in studentensteden waar bovengemiddeld veel jongeren wonen? Welke maatregelen acht de initiatiefnemer noodzakelijk om een toename van de wachttijd voor andere doelgroepen dan de jongeren te voorkomen?

Het oormerken gebeurt nu ook al met reguliere huurcontracten en is lokaal maatwerk van de verhuurder in overleg met de gemeente in het geval van toegelaten instellingen. Een inschatting van de aantallen is dus niet te geven. Verwacht wordt dat een deel van de huidige jongerenwoningen vanaf een volgend mutatiemoment aangeboden zal worden met een jongerencontract. Het is ook denkbaar dat een deel van de bestaande sociale huurwoningen aangeboden zal worden met een jongerencontract. Ook hoopt de indiener dat het jongerencontract een stimulans zal zijn voor de ontwikkeling van nieuwe jongerenwoningen. Via de lokale prestatieafspraken met de toegelaten instellingen kunnen gemeente voorkomen dat de wachttijd voor andere doelgroepen toeneemt. Initiatiefnemer wijst er op dat het jongerencontract ook stimuleert dat jonge huurders die niet meer tot de doelgroep van de sociale huurmarkt horen sneller een woning buiten deze sector zoeken. Door deze verbeterde doorstroming kan per saldo voor de totale doelgroep voor sociale huurwoningen de wachttijd afnemen.

De leden van de CDA-fractie zien graag dat de effecten van het passend toewijzen in beeld gebracht worden. Initiatiefnemer onderschrijft dit en pleit mede daarom voor een goede evaluatie. Dat geldt ook voor andere instrumenten gericht op passend toewijzen zoals recent aangekondigd door de Minister voor Wonen en Rijksdienst als het gaat om het meer in brede zin passend toewijzen door toegelaten instellingen.

De leden van de SGP-fractie constateren dat de initiatiefnemer het voorliggende wetsvoorstel motiveert vanuit de positie van de kwetsbare jongere op de woningmarkt. Deze leden vragen in dit licht waarom de initiatiefnemer niet gekozen heeft voor een strikter afbakening van de doelgroep, bijvoorbeeld door het stellen van een inkomensgrens bij toewijzing. Waarom is de initiatiefnemer van mening dat het voorgestelde contract ook open moet staan voor jongeren met een inkomen dat ver uitgaat boven de doelgroep van de sociale huursector, zo vragen zij.

Het is al geregeld dat sociale huurwoningen alleen aan lagere inkomens mogen worden verhuurd. Aanbod van jongerencontracten in de vrije sector wordt niet uitgesloten. Bij campuscontracten is dit ook mogelijk. Initiatiefnemer zijn overigens geen aanbieders van campuscontracten in de vrije sector bekend. Aanbieders zullen zich er bij toepassing van campuscontracten en jongerencontracten ook in de vrije sector van moeten verzekeren dat ze ook weer voor volgende huurders een dergelijk contract zullen kunnen afsluiten.

Verlenging van het jongerencontract

De leden van de VVD-fractie vragen zich af of de eenmalige verlenging van het huurcontract met twee jaar ertoe kan leiden dat een huurder tot zijn 34ste gebruikmaakt van een jongerencontract. Deze lezing klopt. De uiterste leeftijd dat een jongerencontract kan worden aangegaan is 27 jaar. Met verlenging eindigt het huurcontract dan op 34-jarige leeftijd.

De leden van de SP-fractie merken op dat het leven vaak anders loopt dan van te voren gedacht. Dat geldt zeker voor jonge(re) mensen die nog (leef)keuzes moeten maken. De leden van de SP-fractie vragen in hoeverre daar rekening mee is gehouden met betrekking tot een tijdelijk jongeren-contract en een eventuele eenmalig verlenging van twee jaar. Initiatief-nemer deelt de constatering dat het leven vaak anders loopt dan van te voren gedacht. Door de termijn van vijf jaar wordt echter voldoende tijd geboden voor het vinden van andere huisvesting. Juist vanwege bijzondere omstandigheden is daarnaast de mogelijkheid van verlenging ingebouwd en blijft ook de mogelijkheid van een rechterlijke toets overeind.

De leden van de SP-fractie vragen wat er gebeurt als na de eenmalige verlenging een huurder al wel op een wachtlijst staat voor een betaalbare huurwoning maar deze nog niet heeft gevonden en de huurder ook geen hypotheek kan krijgen? Voorop moet worden gesteld dat deze kans erg klein is omdat deze huurder dan 7 jaar extra inschrijftijd heeft kunnen opbouwen bovenop de inschrijftijd die is opgebouwd in de periode dat werd gezocht naar een woning met een jongerencontract. In het uiterste geval zal deze huurder een andere oplossing moeten vinden ter overbrugging. Dit kan bijvoorbeeld kamerhuur, huur in de vrije sector, een andere vorm van tijdelijke huur of een woning in een andere plaats zijn.

Ook vragen deze leden wat er gebeurt als een relatie verbroken wordt na de maximale zeven jaar van het tijdelijke huurcontract en twee mensen een woning moeten vinden, die te samen ingeschreven stonden voor een huurwoning? Wat er gebeurt na een gebroken relatie verschilt per regio. Dit is namelijk afhankelijk hoe de regio in het algemeen (dus los van het karakter van het huurcontract) omgaat met de inschrijfduur bij een relatiebreuk. Zo is bij Woningnet in de regio Amsterdam de inschrijving altijd persoonsgebonden. Alleen als de inschrijver overlijdt kan de inschrijving op naam van de mede-inschrijver komen te staan. Mede-inschrijving kan in deze regio alleen bij een huwelijk, geregistreerd partnerschap of samenlevingsovereenkomst. Bij een eventuele scheiding kan de mede-inschrijver geen aanspraak maken op de opgebouwde rechten van de inschrijving. Daar staat wel tegenover dat iedereen twee keer ingeschreven mag staan: één keer als inschrijver en één keer als mede-inschrijver. In deze regio is het dus zaak dat partners zich beiden inschrijven. Dat is een eigen verantwoordelijkheid, maar biedt ook een voordeel: de slagingskans voor het vinden van een nieuwe woning neemt toe. Bij Woonnet in de regio Haaglanden krijgt bij een relatiebreuk de mede-inschrijver ook de opgebouwde inschrijfduur. Dit is wel afhankelijk van de datum van mede-inschrijving. De inschrijfduur van de eerste inschrijver kan in dit geval dus hoger zijn. Geconcludeerd kan worden dat het een eigen verantwoordelijkheid is van beide huurders om goed ingeschreven te staan. Als aan het eind van het jongerencontract beide partners apart een woning moeten vinden is de situatie niet wezenlijk anders dan wanneer ze beiden een apart jongerencontract hadden gehad dat op dezelfde datum was ingegaan.

Is het mogelijk dat een huurder met een aflopend tijdelijk huurcontract bij dezelfde verhuurder weer een tijdelijk huurcontract aan kan gaan in een ander huis, vragen de leden van de SP-fractie? Dit is inderdaad mogelijk wanneer de huurder aan de voorwaarden voldoet.

De leden van de SP-fractie vragen waarom er niet voor is gekozen om in bepaalde situaties, bijvoorbeeld wanneer kinderen in het geding zijn, een tweede verlenging mogelijk te maken. Dit wetsvoorstel gaat uit van een huurtermijn van vijf jaar met maximaal 2 jaar verlenging in bijzondere omstandigheden. Er is altijd de mogelijkheid van een uitspraak van de

rechter. Overigens mag genoegzaam bij de huurder bekend zijn dat zijn huurtermijn afloopt aangezien er dan al sprake is geweest van verlenging. De huurder zal dan dus al enige tijd op zoek zijn naar een nieuwe woonruimte en ook al aanzienlijke inschrijfduur opgebouwd kunnen hebben. Ook is het mogelijk dat gemeenten lokaal prestatieafspraken maken met toegelaten instellingen over dit soort bijzondere situaties, temeer daar de woonruimte doorgaans geschikt is voor een eenpersoonshuishouden en niet voor een gezin. Ook kan de lokale urgentieregeling in dit soort gevallen worden ingezet. En natuurlijk staat het de verhuurder vrij om met die huurder een contract voor onbepaalde tijd aan te gaan.

Daarnaast stellen de leden van de SP-fractie de vraag waarom er gekozen is voor een verlenging van twee jaar aangezien na een uitspraak van een rechter tot verlenging van het huurcontract, een verhuurder na twee jaar weer mag proberen de huur op te zeggen. Deze leden wijzen terecht op de mogelijkheid van een uitspraak van de rechter. Dit staat echter los van de verlengingsoptie in het wetsvoorstel die met wederzijds goedvinden kan worden afgesproken.

De verlengingsoptie van het jongerencontract vindt onder andere zijn grondslag in de omstandigheid dat bij het opzeggen van het jongerencontract niet als voorwaarde geldt dat de huurder vervangende woonruimte kan verkrijgen. De leden van de ChristenUnie-fractie vragen waarom deze optie dan ook niet wordt geboden bij het campuscontract waarvoor ook de voorwaarde voor vervangende woonruimte niet geldt. Voor de groep met een aflopend campuscontract is het jongerencontract een goede oplossing.

De leden van de SGP-fractie vragen of de initiatiefnemer beoogt dat bij verlenging van het contract kritisch getoetst wordt op bijzondere omstandigheden, ook wanneer beide partijen zonder de aanwezigheid van bijzondere omstandigheden die verlenging prima vinden. Ligt het gezien de belangen van huurder en verhuurder niet voor de hand dat in veel gevallen de termijn automatisch verlengd zal worden naar zeven jaar, zo vragen deze leden. In hoeverre is dat wenselijk, zo vragen zij.
In de wetstekst staat alleen dat de verlenging door huurder en verhuurder overeengekomen kan worden. Indiener heeft hierbij allereerst gedacht aan bijzondere omstandigheden maar verlenging kan dus ook als er geen sprake is van bijzondere omstandigheden. Het is denkbaar dat dit automatisch gebeurt, mits het wel schriftelijk is vastgelegd. Als de verhuurder namelijk niet opzegt, en de verlenging niet schriftelijk is vastgelegd dan ontstaat automatisch een huurcontract met een onbepaalde termijn. Vanuit het doel van deze wet, snelle beschikbaarheid voor nieuwe jonge huurders, is automatische verlenging niet wenselijk. Initiatiefnemer vertrouwt hierbij echter op het lokale maatwerk van toegelaten instellingen en gemeenten waarbij ook rekening wordt gehouden met het belang van huurders. Zo is het denkbaar dat een gemeente in prestatieafspraken vastlegt hoeveel jongerenwoningen er per jaar minimaal gemiddeld vrij moeten komen. Als er vaker wordt verlengd zullen er in dat geval meer jongerenwoningen moeten zijn. Ook is het denkbaar dat met een kortere periode wordt verlengd. Hierdoor is maatwerk mogelijk afhankelijk van het verschil tussen vraag en aanbod in de regio.

Huur(prijs)bescherming

De leden van de PvdA-fractie vragen een compleet overzicht van de huurbescherming die onverkort blijft gelden en de huurbescherming die wordt gewijzigd bij het jongerencontract. Het grootste verschil met een regulier huurcontract is dat het huurcontract na 5 jaar kan worden

opgezegd welke opzegging wordt gezien als een van de limitatief opgesomde opzeggingsgronden («dringend eigen gebruik»). Deze opzegging moet voorts voldoen aan de vereisten van artikel 7:271 van het BW. Indien de huurder niet akkoord gaat, volgt de toets door de rechter. Voorts blijft de huurprijsbescherming onverkort van toepassing. Op grond van artikel 7:275 lid 1 van het BW kan de rechter een verhuiskostenvergoeding vaststellen. Wat net als bij de campuscontracten geldt is het ontbreken van een beroep op andere passende woonruimte. Zou achteraf blijken dat de verhuurder niet aannemelijk kan maken dat hij bij het opnieuw verhuren aan een student of jongere verhuurt, dan heeft de inmiddels vertrokken huurder op grond van artikel 7:276 lid 1 van het BW recht op schadevergoeding. Ook dit is gelijk als bij de campuscontracten. Als extra bescherming regelt het wetsvoorstel behoud van inschrijfduur en de optie voor een verlenging van het huurcontract met 2 jaar. Ook is het van belang te vermelden dat het jongerencontract een optie is. Een jongere kan er ook voor kiezen alleen een woning met een regulier huurcontract te accepteren. De initiatiefnemer gaat er ook van uit dat net als het huidige experiment in Amsterdam er ook jongerenwoningen aangeboden blijven worden met een regulier jongerencontract. Daarnaast kunnen jongeren zich uiteraard ook inschrijven voor een niet gelabelde sociale huurwoning.

Uit de evaluatie van campuscontracten bleek dat commerciële verhuurders soms motieven hebben die volgens de leden van de SP-fractie niet stroken met de gedachte achter het campuscontract. Deze verhuurders zien campuscontracten als mogelijkheid om snel(ler) de huurprijs te verhogen, omdat huurders sneller verhuizen en het dus vaker mogelijk is de huur te verhogen, ofwel gebruik te maken van «huurharmonisatie». De leden van de SP-fractie vragen of de initiatiefnemer de vrees voor dergelijke motieven deelt, gezien de overeenkomsten tussen campus- en jongerencontracten, en op welke manieren deze motieven zijn te voorkomen. Initiatiefnemer verwacht dat de meeste jongerencontracten aangeboden zullen worden door toegelaten instellingen. Motieven over huurharmonisatie zijn niet helemaal te voorkomen en ook niet zondermeer onwenselijk. De discussie over landelijke maatregelen die van invloed zijn op huurharmonisatie zoals passend toewijzen en de huursombenadering valt buiten het bestek van dit wetsvoorstel. Regels over huurharmonisatie bij specifieke huurcontracten zijn landelijk moeilijk handhaafbaar. Initiatiefnemer steunt het uitgangspunt van lokaal maatwerk bij het aanbod van voldoende betaalbare woningen via de prestatieafspraken. Voorts lijkt het de initiatiefnemer goed om dit punt bij de evaluatie te betrekken.

De leden van de SP-fractie vragen of mogelijkheden om huurharmonisatie bij tijdelijke jongerencontracten te beperken zijn overwogen en waarom daartoe geen voorstel wordt gedaan in het voorliggende wetsvoorstel. Initiatiefnemer heeft deze mogelijkheid niet overwogen. Beperkingen in mogelijkheden voor huurharmonisatie op het niveau van individuele panden zullen leiden tot veel bureaucratie.

De leden van de SP-fractie vragen voor wie de kosten zijn als een huurder de huuropzegging van de verhuurder laat toetsen door een rechter. Het wetsvoorstel brengt geen wijzigingen op dit punt. Zoals ook nu ten aanzien van alle opzeggingen het geval is, zal een verhuurder zich tot de rechter moeten wenden indien een huurder niet akkoord gaat met de opzegging. De verhuurder zal de rechter immers moeten vragen op welk tijdstip de huurovereenkomst zal eindigen. Over de procedurele kosten-(veroordeling) is moeilijk iets te zeggen. De rechter kan beslissen dat de verliezende partij de proceskosten van de tegenpartij moet betalen. Maar

het komt ook voor dat beide partijen hun eigen kosten betalen (onder meer griffierecht, salaris advocaat).

De leden van de CDA-fractie vinden dat het laten vervallen van de huurbescherming een verstrekkend effect heeft en dat dit grote gevolgen heeft voor de veiligheid van een primaire levensbehoefte als wonen en vragen daarom de argumentatie voor deze keuze nader te onderbouwen. Huurbescherming is vanuit de veiligheid van de primaire levensbehoefte van wonen een groot goed. Daarom heeft initiatiefnemer ook geprobeerd een goede balans te zoeken en wordt voorgesteld om behoud van inschrijfduur te garanderen. In combinatie met de voorgestelde termijnen biedt dit een grote kans op het vinden van een volgende woonruimte. Voor bestaande huurcontracten veranderd er niets. Het gaat om huurcontracten waarbij van te voren duidelijk is dat het om een tijdelijk contract gaat. Het feit dat de tijdelijke huur geen plicht is maar een optie maakt ook dat de huurder zelf een afweging kan maken of hij gebruik maakt van het jongerencontract. Voorts blijft de rechterlijke toets waarin alle belangen kunnen worden gewogen overeind.

De leden van de SGP-fractie vragen in hoeverre volgens de initiatiefnemer het risico bestaat dat verhuurders de figuur van het tijdelijke jongerencontract op oneigenlijke wijze gebruiken om van huurders af te kunnen komen die anders in een huurcontract voor onbepaalde tijd zouden hebben gehad en hoe de initiatiefnemer dergelijke ongewenste effecten wil voorkomen. De initiatiefnemer kan de gedachtegang van de leden van de SGP-fractie slechts deels volgen. Immers reeds bij het aanbieden van de woonruimte dient al duidelijk te zijn dat het om een jongerencontract gaat of een conract voor onbepaalde tijd. In het laatste geval kan dit buiten de mogelijkheden die de wet nu al biedt, niet veranderd worden. Op het moment van aanbieden van de woonruimte is echter nog niet bekend welke huurder daadwerkelijk de woning gaat betrekken. Een dergelijk oneigenlijke gebruik van het jongerencontract als de leden van de SGP-fractie voor mogelijk houden, lijkt initiatiefnemer daarom niet voor de hand te liggen.

Jongerencontract en opzegging huur

De leden van de PvdA-fractie lezen dat na vijf of maximaal zeven jaar het huurcontract van rechtswege ophoudt. Welke garantie ligt er voor de vertrekkende huurder dat die, als hij of zij er qua inkomen recht op heeft, een sociale huurwoning zal krijgen? Heeft de initiatiefnemer overwogen om een sluitende doorstroming te organiseren door huurders uit dit segment na afloop van het huurcontract het recht te geven op een reguliere sociale huurwoning of desnoods vrije sector huurwoning?

Het huurcontract houdt niet van rechtswege op. Opzegging blijft noodzakelijk, toetsing door rechter daarvan blijft mogelijk. De kans dat door de vertrekkende huurder een woning zal worden gevonden is gezien de termijn dat inschrijfduur kan worden opgebouwd (ook al voor de start van het jongerencontract) in grote delen van Nederland zeer groot. Het is wel mogelijk dat de tijdelijke huurder, net als overigens de jongere die thuis is blijven wonen en dezelfde inschrijfduur heeft opgebouwd, genoegen moet nemen met een woning op een voor hem wat minder ideale locatie. Daarnaast zal een deel van de jongeren gedurende de looptijd van hun jongerencontract een ontwikkeling in inkomen doormaken die het mogelijk maakt een stap te zetten in hun wooncarrière richting een vrije sector huurwoning of een koopwoning. Een sluitend systeem van doorstroming is voor geen enkele groep beschikbaar, derhalve ook niet voor jongeren.

Uitwisselbaarheid doelgroepen

De leden van de ChristenUnie-fractie merken op dat doelgroepen studenten en jongeren uitwisselbaar worden als doelgroep voor de woningen die bestemd zijn voor campuscontracten en jongerencontracten. Hoe moet dit in de praktijk gaan werken? Mag een jongere wiens campuscontract afloopt, daarna voor dezelfde woning een tijdelijk jongerencontract krijgen?
In de praktijk betekent dit dat een verhuurder na afloop van een campuscontract mag gaan verhuren met een jongerencontract en andersom. Een jongere wiens campuscontract afloopt mag als aan de voorwaarden wordt voldaan inderdaad voor dezelfde woning een tijdelijk jongerencontract krijgen. Uiteraard geldt daarbij voor toegelaten instellingen dat de uitwisseling van jongerenwoning naar campuswoning of andersom wel moet passen binnen de afspraken met de gemeente. Ook twee jongerencontracten achter elkaar is mogelijk.

5. Alternatieve oplossingen

De leden van de SP wijzen er op dat er wordt gesproken van prestatieafspraken tussen alleen gemeenten en toegelaten instellingen en dat de gelijkwaardige positie van (startende) huurders niet benoemd wordt. De initiatiefnemer onderschrijft het belang van de positie van huurders. In artikel 6 van de Huisvestingswet 2014 is verankerd dat bij de voorbereiding van de vaststelling of wijziging van een huisvestingsverordening overleg plaatsvindt met woonconsumentenorganisaties. In artikel 43 e.v. van de Woningwet is verankerd dat de toegelaten instellingen overleg voeren met huurdersorganisaties en bewonerscommissies over de komende vijf jaar voorgenomen werkzaamheden en prestatieafspraken met de gemeente.

Ook vragen de leden van de SP-fractie waarom de verhuurderheffing buiten beschouwing wordt gelaten wanneer het gaat over investeren, nieuw- en ombouw en naar de invloed van de verhuurderheffing op de schaarste aan jongerenhuisvesting en investeringen. De leden van de SP-fractie pleiten ervoor om de verhuurderheffing ten goede te laten komen aan huurders en om daarmee ook aan jongeren. De initiatiefnemer constateert dat voor deze kabinetsperiode de verhuurderheffing een feit is. In het woonakkoord zijn afspraken gemaakt over matiging van de verhuurderheffing. Een lagere verhuurderheffing kan toegelaten instellingen meer investeringsruimte geven, net zo zeer als dit ook kan door een efficiëntere bedrijfsvoering en verkoop van bezit. Ook voor de invoering van de verhuurdersheffing speelde al het probleem rond de doorstroming in en beschikbaarheid van woningen specifiek voor de doelgroep jongeren. Een discussie over de verhuurderheffing valt buiten het bestek van dit wetsvoorstel.

De leden van de SP-fractie vragen of de opties van woningdelen en het al dan niet tijdelijk splitsen van grotere huurwoningen zijn bekeken als mogelijkheden en waarom deze niet opgenomen zijn. De huurbescherming wordt namelijk niet aangetast en meer mensen kunnen worden gehuisvest. Volgens initiatiefnemer noemen genoemde leden een aantal goede mogelijkheden om vraag en aanbod op de woningmarkt beter te laten matchen. Zo is volgens de initiatiefnemer woningdelen zeker een optie. Dit gebeurt al in toenemende mate en de mogelijkheden hiervoor zouden verder kunnen worden onderzocht. Echter niet alle huurders zullen dit willen, bijvoorbeeld vanwege privacy. Bovendien roept dit veel vragen op over de manier van woningtoewijzing, de toepassing van de huurtoeslag en andere regelingen op het gebied van met name financiën en sociale zaken. Een voorstel om woningdelen te stimuleren zal daarom

ook behoorlijk complex zijn. Tijdelijk splitsen vraagt forse investeringen in de woning om toch te garanderen dat alle voorzieningen aanwezig zijn. Dit pleit er voor om in de toekomst meer flexibel te bouwen zodat aanpassingen eenvoudig door te voeren zijn. Het ligt volgens de initiatiefnemer met de huidige samenstelling van de woningvoorraad vaak meer voor de hand om bij grootschalige herstructurering indien daartoe mogelijkheden zijn afhankelijk van de lokale woningmarkt grotere woningen permanent te splitsen. Dit kan volgens de initiatiefnemer dan goed gecombineerd worden met het jongerencontract.

6. Lokaal maatwerk

Afbakening woningcategorieën

De leden van de SP-fractie vernemen graag concreet hoe de «doorstromingsprikkel» in de vrije sector eruit ziet, hoe deze in het voorliggende wetsvoorstel wordt verankerd en hoe deze zich verhoudt tot de huurprijsbescherming. De genoemde doorstromingsprikkel in de vrije sector bestaat al en hoeft dus niet wettelijk te worden verankerd en valt dus buiten de kaders van dit wetsvoorstel. In de vrije sector kan de huurprijs eens in de 12 maanden worden verhoogd. De omvang van deze verhoging kan worden vastgelegd in een indexeringsclausule in het huurcontract. Deze indexeringsclausule kan in de eerste jaren een lager percentage van huurstijging bevatten waardoor er na een paar jaar door de huurverhogingen een doorstromingsprikkel ontstaat. Als er geen indexeringsclausule in het huurcontract staat dan kan de verhuurder de huur verhogen door een nieuw huurcontract aan te bieden met een hogere huurprijs. Indien de huurder niet instemt met dit nieuwe huurcontract dan kan de verhuurder het huurcontract om die reden opzeggen. Indien de huurder niet schriftelijk instemt met de huuropzegging, kan alleen de rechter het huurcontract beëindigen. De rechter zal dan beoordelen of het aanbod voor een nieuw huurcontract redelijk is. In dit geval is dus bepalend of het aanbod redelijk is: dan kan de huur worden beëindigd[6]. Het jongerencontract biedt ten opzichte van deze reeds bestaande constructie een alternatieve optie omdat de huur los van de hoogte van de huurprijs na 5 jaar kan worden opgezegd.

Inschrijfduur

De leden van de VVD-fractie vragen hoe de instructie voor gemeenten in art. 11a Huisvestingswet 2014 zich verhoudt tot de gemeentelijke autonomie en het decentrale karakter van prestatiecontracten in de sociale huisvesting? In hoeverre leidt dit «sparen» tot een bevoordeling van jongeren, in het bijzonder studenten en oud-studenten, ten opzichte van andere kwetsbare doelgroepen? Volgens de initiatiefnemer blijft de gemeentelijke autonomie overeind. De gemeenten kunnen samen met de toegelaten instellingen de procedure voor de verdeling van sociale huurwoningen vaststellen. Hierin blijft lokaal maatwerk mogelijk. Zo zijn er gemeenten die kiezen voor het aanbodmodel waarbij zoekers actief moeten reageren op aangeboden woningen en gemeenten die kiezen voor het optiemodel waarbij zoekers een optie nemen op clusters woningen en in een wachtrij komen te staan. Ook zijn er gemeenten die niet werken met inschrijfduur maar met een lotingssysteem of met een combinatie van beide. Ook de wijze waarop wordt omgegaan met starters en doorstromers kan lokaal verschillen. Het enige wat artikel 11a bepaalt is dat de inschrijving bij een jongerencontract behouden blijft en daarmee dus bij een systeem waarin sprake is van een inschrijvingsduur ook de

[6] https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/huurwoning/vraag-en-antwoord/huurverhoging-vrije-sector

inschrijvingsduur. Dit is ook redelijk gezien het tijdelijke karakter van het huurcontract. Als dit niet zou worden geregeld dan zou de kans dat na afloop van het huurcontract er geen woning is gevonden met een regulier contract worden vergroot. In ruil voor deze bepaling krijgt de gemeente de zekerheid dat jongerenwoningen met een jongerencontract ook echt worden gebruikt voor deze doelgroep. Het «sparen» van inschrijfduur biedt betere mogelijkheden voor doorstroming. Het tijdelijke jongerencontract zorgt er voor dat betaalbare woningen weer sneller beschikbaar komen voor de doelgroep. Omdat een deel van de jongeren na het jongerencontract niet opnieuw zal huren in de sociale huursector geldt ook voor deze sector als geheel dat per saldo de beschikbaarheid wordt verbeterd. De afweging ten opzichte van kansen voor andere kwetsbare doelgroepen moet op lokaal niveau gemaakt worden bij de prestatieafspraken tussen gemeenten en toegelaten instellingen. De gemeente kan afspraken maken over het aantal jongerenwoningen en het labelen daarvan voor jongeren die bijvoorbeeld geen student zijn.

De leden van VVD-fractie vragen of jongeren ook minder geneigd zullen zijn naar de vrije huursector te kijken als gevolg van de komst van het jongerencontract, terwijl dat voor deze (veelal hoogopgeleide) doelgroep meer voor de hand ligt? Initiatiefnemer deelt deze mening niet. Jongeren met een inkomen dat voldoet aan de inkomensgrenzen van de sociale huursector moeten binnen deze sector kunnen huren. Nu komen deze jongeren vaak niet aan bod door de wachtlijsten en blijven ze als ze uiteindelijk wel een sociale huurwoning vinden vaak langer in deze woning zitten ook als dat in verband met gestegen inkomen niet meer nodig is. Het is aan verhuurders in de vrije sector om jongeren die nog een inkomensstijging verwachten gezien hun opleidingsniveau aan zich te binden.

De leden van de PvdA-fractie lezen dat de initiatiefnemer wil vastleggen dat de inschrijfduur leidend wordt bij de toewijzing van sociale woningen. Dat is volgens initiatiefnemer echter niet het geval. Het wetsvoorstel regelt alleen dat de inschrijving behouden blijft. Dat betekent dat als er sprake is van een regeling voor de verdeling van huurwoningen waarin de inschrijfduur een rol speelt dat in deze gevallen de inschrijfduur in het geval van het jongerencontract behouden blijft. Lokaal maatwerk zoals bijvoorbeeld loting, het meetellen van de woonduur en dergelijke blijft mogelijk. Dat woonduur de facto geen rol meer zou spelen bij de toewijzing van huurwoningen berust dus op een misverstand.

Voorlichting

Volgens de initiatiefnemer zijn goede voorlichting over het jongerencontract en duidelijke contracten belangrijk. De leden van de SP-fractie willen weten of tijdelijke jongerencontracten zelf worden gestimuleerd of het gebruik van modelcontracten. Ook vragen deze leden wie modelcontracten opstelt, en op welke manieren het gebruik ervan wordt gestimuleerd bij verhuurders.

Gemeenten en Rijk kunnen, zeker bij de introductie van het jongerencontract een rol spelen bij voorlichting over het jongerencontract. Indiener beoogt met de passage over voorlichting niet het gebruik van tijdelijke jongerencontracten te stimuleren maar een goede toepassing daarvan en bekendheid bij de doelgroep van het karakter van het jongerencontract.

De initiatiefnemer sluit zich aan bij het pleidooi van de Minister voor Wonen en Rijksdienst dat belangenbehartigers van huurders en verhuurders modelcontracten maken die passen op de bestaande en nieuwe vormen van tijdelijk huren. Met belangenbehartigers van huurders

en verhuurders bedoelt de initiatiefnemer onder meer Aedes, de Woonbond, Vastgoed Belang en IVBN. Het gebruik van deze modelcontracten kan door een koepelorganisatie als Aedes worden gestimuleerd onder haar leden. Daarnaast kunnen gemeenten hierover afspraken maken met toegelaten instellingen.

7. Financiële onderbouwing

De leden van de PvdA-fractie vinden de financiële onderbouwing karig en zien graag een andere financiële onderbouwing tegemoet. De initiatiefnemer heeft in de memorie van toelichting mogelijke administratieve gevolgen voor verhuurders van de invoering van het jongerencontract inzichtelijk gemaakt. Deze zijn echter naar hun aard helaas lastig te kwantificeren.

Ter aanvulling op hetgeen gesteld is in de memorie heeft de initiatiefnemer nog gekeken naar wat destijds is gezegd over de administratieve lasten van de invoering van het campuscontract[7]. Dit voorstel levert volgens het toenmalige wetsvoorstel geen administratieve lasten op voor de verhuursector. Deze sector heeft toen, net als nu het geval is bij de jongerencontracten, zelf gevraagd om codificatie. Bovendien kan de verhuurder zelf kiezen voor toepassing van het campuscontract respectievelijk het jongerencontract. Hij kan ook kiezen voor een reguliere huurovereenkomst. De enige administratieve last die bij het toenmalige wetsvoorstel is genoemd is de last die de huurder heeft om als hij de huur wil beëindigen een verzoek tot de huurder te richten om te doen vaststaan dat de huurder niet meer is ingeschreven aan een studenteninstelling. De evaluatie van het campuscontract uit 2010 stelt dat de extra uitvoeringskosten volgens de verhuurders opwegen tegen de baten. Er zijn bij de initiatiefnemer ook geen cijfers bekend over eventuele andere financiële gevolgen van de invoering van de campuscontracten die achteraf bekend zijn geworden.

Juist de administratieve handeling van het controleren van de inschrijving bij een studenteninstelling is niet nodig bij het jongerencontract omdat bij het jongerencontract de huurtermijn vooraf vast staat. De uitvoeringskosten zullen dus lager zijn dan bij het campuscontract.

Ook bij de tussenevaluatie van de experimentele jongerencontracten zijn geen opmerkingen gemaakt over de financiële gevolgen. Ter verificatie heeft initiatiefnemer contact opgenomen met de partijen die het Amsterdamse experiment hebben uitgevoerd. Zij melden dat een hogere mutatiegraad niet of nauwelijks extra inkomsten door harmonisatie oplevert. Hier staan wel extra administratieve kosten tegenover, die namelijk frequenter per jaar gemaakt worden. Die extra kosten zijn echter beperkt en de volkshuisvestelijke opbrengsten wegen daar ruimschoots tegenop.

Het onderhavige wetsvoorstel bevat tenslotte geen informatieverplichting voor het bedrijfsleven.

8. Evaluatie

De leden van de SP-fractie vragen waarom er pas over vijf jaar wordt geëvalueerd. Op dit moment is volgens deze leden het netto effect op de doorstroming niet duidelijk, zoals ook door de initiatiefnemer en de Raad

---

[7] Kamerstuk 29 707, nr. 3, Wijziging van artikel 274 van Boek 7 van het Burgerlijk Wetboek (teneinde doorstroming in voor studenten bestemde woonruimte te bevorderen), memorie van toelichting, paragraaf IV.

van State worden opgemerkt. Initiatiefnemer onderstreept de stelling van genoemde leden dat juist vanwege deze onduidelijkheid het belangrijk is om de doorstroming en de effecten goed bij te houden. Een goede evaluatie is juist daarom echter pas mogelijk na meerdere jaren omdat pas dan zinnige uitspraken kunnen worden gedaan over de doorstroming. In reactie op de leden van de ChristenUnie-fractie die juist vragen of de effecten na vijf jaar al voldoende zichtbaar zijn, kan worden geantwoord dat dan in ieder geval een vergelijking kan worden gemaakt met doorstromingscijfers in de vijf jaar voorafgaand aan het ingaan van het jongerencontract. Een goede nulmeting is hiervoor essentieel. Het wetsvoorstel leidt er immers niet alleen toe dat jongeren in principe na vijf jaar vertrekken naar een nieuwe woning, maar zal ook een prikkel zijn om reeds eerder tijdens deze periode te verhuizen. Mocht uit de evaluatie blijken dat een nieuwe evaluatie na een langere termijn nodig is dan spreekt het voor zich dat dit moet gebeuren.

Initiatiefnemer is met de leden van de ChristenUnie-fractie van mening dat het goed is als in de evaluatie ook wordt gekeken naar het effect op de beschikbaarheid van woningen voor jongeren. Initiatiefnemer beoogt met het voorstel immers niet alleen de doorstroming in woningen voor jongeren te bevorderen, maar het ook interessanter te maken voor verhuurders om meer woningen voor deze doelgroep beschikbaar te stellen.

De leden van de SP-fractie vragen ook op welke wijze de evaluatie gebeurt en hoe de Tweede Kamer hierbij betrokken wordt. Wat betreft de initiatiefnemer wordt niet alleen gekeken naar het effect op de beschikbaarheid van woningen voor de doelgroep, de doorstroming van de huurders en de netto-effecten op de doorstroming maar ook naar de wijze waarop verhuurders met de wet omgaan. Idealiter wordt dit in alle lokale/regionale prestatie-afspraken gemonitord. Het spreekt volgens de initiatiefnemer voor zich dat de Tweede Kamer, maar ook betrokken organisaties zoals de Woonbond en Aedes bij de evaluatie betrokken worden. Dit kan door de onderzoeksopzet vooraf naar de Kamer te sturen en voor te leggen aan deskundigen vanuit het veld.

9. Consultatie

De leden van de CDA-fractie waarderen het dat een antwoord wordt gezocht op het precaire wonen. Aan dergelijke woonvormen, met name de anti-kraak, hangen bezwaren die met tijdelijke huurcontracten opgelost zouden kunnen worden. Op de vraag of het aanbod van anti-kraak zal afnemen omdat vaker een tijdelijk contract wordt aangeboden, kan worden geantwoord dat dit in directe zin niet het geval is maar in indirecte zin wel een mogelijk bijeffect kan zijn. De voorgestelde opzeggingsgrond kan alleen worden gebruikt als er na afloop van het huurcontract weer wordt verhuurd aan een nieuwe jonge huurder. Bij panden die worden gesloopt en nu via anti-kraak contracten worden verhuurd is dit niet het geval want er zal geen nieuwe huurder komen. Voor het verhuren van panden die op de nominatie staan gesloopt te worden kan de Leegstandwet worden ingezet. Recent is de maximale verhuurtermijn in deze wet verlengd van vijf naar zeven jaar om zo de toepassing van anti-kraak wegens verloop van deze termijn te verminderen. Het gaat wat betreft de indiener er overigens niet zo zeer om dat het aanbod van anti-kraak wordt verminderd maar vooral dat jongeren niet zijn aangewezen op anti-kraak maar dat er voldoende aanbod is van betere alternatieven. In indirecte zin kan het jongerencontract er toe leiden dat er minder vraag zal zijn naar anti-kraak. Eigenaren van panden worden zo

gestimuleerd om zo min mogelijk gebruik te maken van anti-kraak contracten waarbij huurders nauwelijks rechten hebben.

Schouten